

Drucksache 063/2021

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 880.61
Datum: 23.06.2021

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	öffentlich öffentlich	05.07.2021 19.07.2021	Vorberatung Beschlussfassung

**Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet Schnallenäcker III
- Festlegung der Auswahlkriterien und des Auswahlverfahrens für das Vergabelos 3
(Geschosswohnungsbau)**

Anlage: Entwurf Vergaberichtlinien Los 3

Beschlussvorschlag:

1. Die Vergaberichtlinien für das Los 3 werden wie aus der Anlage ersichtlich beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen aller Voraussetzungen das öffentliche Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit ortsüblicher Bekanntmachung in den Stadtnachrichten und auf der Homepage der Stadt Renningen einzuleiten.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Vorbemerkungen und Beschlusslage

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schnallenäcker III 2018“ am 23.12.2020 und die am 29.03.2021 eingetretene Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans stehen die zur Zuteilung an die Stadt Renningen vorgesehenen Baugrundstücke im Neubaugebiet nun rechtsverbindlich fest. Soweit die Stadt die Baugrundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt (z.B. KITA, Mitarbeiterwohnungen) oder für spätere konzeptionelle Grundstücksvergaben noch zurückbehält (z.B. betreutes Wohnen), sollen die Bauplätze im Rahmen eines transparenten Verfahrens zeitnah öffentlichen ausgeschrieben und vergeben werden.

Die Nachfrage nach städtischen Wohnbaugrundstücken ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. Bis Ende Mai 2021 hatten sich über das von der Verwaltung seit 2020 eingesetzte Bauplatzportal „Baupilot“ bereits mehr als 1800 Bauplatz-Kaufinteressenten bei der Stadt registriert.

Sowohl die jüngste Rechtsprechung als auch die inzwischen sehr angespannte Marktlage erfordern es inzwischen, bei Bauplatzvergaben qualifizierte und diskriminierungsfreie Richtlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken einzuführen. Vergaberichtlinien dienen der verwaltungsinternen Abwicklung der Bauplatzvergabe und stellen ein transparentes, diskriminierungsfreies und mit dem geltenden Recht in Einklang stehendes Vergabeverfahren sicher.

Die Stadt Renningen veräußert ihre Bauplätze ohne Subventionierung zum vollen Wert entsprechend § 92 Abs. 1 GemO und orientiert sich dabei am unteren Bereich der Marktpreispanne. Bei einem Grundstücksverkauf zum vollen Wert handelt eine Gemeinde privatrechtlich, und es herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Ein Anspruch für Dritte auf Zuteilung eines Baugrundstückes besteht deshalb nicht. Gleichwohl haben Bauplatzbewerber beim Vorliegen konkreter Bauplatzvergaberichtlinien Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung bei deren Anwendung.

Der Gemeinderat hat sich seit geraumer Zeit mit den kommunalpolitischen Prioritäten bei der anstehenden Bauplatzvergabe im Gebiet Schnallenäcker III beschäftigt und dabei beschlossen, das Hauptaugenmerk auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und ein zugleich möglichst rechtssicheres Vergabeverfahren zu richten. Zur öffentlichen Beratung und Beschlussfassung über die konkreten Vergaberichtlinien wurde die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten, der folgenden Zielsetzungen Rechnung trägt:

- größtmögliche Rechtssicherheit im Vergabeverfahren
- Verkaufspreise im unteren Bereich der Marktpreispanne
- Schaffung von Angeboten für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau
- Ermöglichung von Bauplatzvergaben an Bauherrengemeinschaften
- Verkauf von Baugrundstücken für Eigenheime unter Berücksichtigung von Ortsbezugskriterien der Bewerber im rechtlich zulässigen Rahmen
- energetische Mindestanforderung „KfW-Effizienzhaus 55“ für alle Gebäude

Um den verschiedenen kommunalpolitischen Prioritäten bei der Bauplatzvergabe Rechnung zu tragen, sollen verschiedene Vergabelose mit punktebasierten Vergabekriterien gebildet werden. Gebildet werden folgende Lose:

- Grundstücke für selbstgenutzte Eigenheime (Los 1)
- Grundstücke für Reihenhäuser (Los 2)
- Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Los 3)

In seiner Sitzung am 28.06.2021 hat der Gemeinderat die Kaufpreise für die städtischen Grundstücke im Neubaugebiet Schnallenäcker III wie folgt beschlossen:

Baugrundstück Bebaubarkeit lt. Bebauungsplan Schematyp			Verkaufspreis €/m ²
WA 5	1-geschossig	Reihenhäuser + Garagen	760
WA 3+4	2-geschossig	Einzel-/Doppelhäuser	790
WA 3	2-geschossig	Geschosswohnungsbau	870
WA 2	3-geschossig	Geschosswohnungsbau	920
WA 1	4-geschossig	Geschosswohnungsbau	970

Hinsichtlich der Ableitung der Kaufpreise aus dem amtlichen Bodenrichtwert wird auf die GR-Drucksache 051/2021 verwiesen. Ferner wurden in der Sitzung die Vergaberichtlinien für das Vergabelos 1 (Wohnbaugrundstücke für selbstgenutzte Einzel- und Doppelhäuser) beschlossen.

Mit vorliegender Drucksache werden nun die Vergaberichtlinien für das Vergabelos 3 (Geschosswohnungsbau) zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Beratung der Vergaberichtlinien für das Los 2 (Reihenhäuser) erfolgt voraussichtlich in der Sitzungsrunde September 2021.

2. Erläuterungen zu Vergabelos 3

Los 3: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

5 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Mindestens ein Drittel der entstehenden Wohnfläche muss geförderter Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes mit einer Wohnungsbindung von mindestens 25 Jahren sein. Zur Steigerung dieser Mindestquote werden zusätzliche Anreize geschaffen. Weitere Anreize gibt es für die Schaffung preisgedämpfter Mietwohnungen.

Das Los ist für alle Bewerbergruppen offen (Bauunternehmen, Privatpersonen, Bauherrengemeinschaften, Unternehmen zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen, sonstige Bewerber).

Die zum Vergabelos 3 zusammengefassten Baugrundstücke mit den konkreten Vergaberichtlinien sind aus der Anlage 2 ersichtlich und werden in der Sitzung nochmals detailliert erläutert.

Förderung privater Bauherrengemeinschaften:

Zur Ermöglichung des Erhalts der sozialen Struktur und der örtlichen Gemeinschaft und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums sollen beim Los 3 Bauherrengemeinschaften bei gleicher Erfüllung der sonstigen Kriterien bei der Zuteilung aus den nachfolgend genannten Gründen bevorzugt werden:

Erhalt der sozialen Struktur und der örtlichen Gemeinschaft

Eine Bauherrengemeinschaft ist der Zusammenschluss privater Bauherren, die gemeinsam ein Baugrundstück erwirbt und darauf zur Eigennutzung oder Vermietung eigenverantwortlich Wohneinheiten plant, finanziert und baut. Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugruppe, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren. Bauherrengemeinschaften profitieren damit von einer über die Zeit des Bauprozesses gewachsenen Gemeinschaft. Anders als beim Wohnungserwerb in einem Neubau beginnt das gegenseitige Kennenlernen bereits in der Planungs- und Bauphase. Die späteren Nutzer kennen

sich damit von Anfang an und haben bei der Planung viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei der eigenen Wohneinheit und den gemeinschaftlichen Räumen. So können oft sozial ausgewogene, generationenübergreifende und nachhaltige Wohnideen entwickelt werden. Dies alles trägt zum Erhalt der sozialen Struktur bei und stärkt die örtliche Gemeinschaft.

Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Durch die Unabhängigkeit von Bauträgern bzw. Generalunternehmern hat eine Bauherrengemeinschaft bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gegenüber dem Erwerb schlüsselfertiger Wohnungen am Immobilienmarkt auch folgende Kostenvorteile:

- Die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) fallen nur einmal an. Die Grunderwerbsteuer errechnet sich zudem nur aus dem Wert des Baugrundstücks ohne Bauwerk.
- Es fallen keine Kosten für Werbung, Vertrieb und Zwischenfinanzierung an.
- Die Gewinnspanne des Bauträgers und der Risikozuschlag (GU-Zuschlag) entfallen.

Demgegenüber stehen das Termin-, Kosten- und Qualitätsrisiko sowie Kosten für die professionelle Bauherrenbetreuung und Projektmanagement, die sonst ein Bauträger übernimmt und einkalkuliert. Rechnet man beides gegeneinander, kann sich für die Bauherren nach einschlägigen Abhandlungen und Erfahrungswerten ein Kostenvorteil von ca. 10 bis 20% ergeben. Damit können Bauherrengemeinschaften auch ein Weg sein, preisgünstiger ins Wohneigentum zu kommen als beim schlüsselfertigen Erwerb am Immobilienmarkt. Gerade im angespannten Immobilienmarkt der Region Stuttgart mit seinem hohen Preisniveau können sich viele Interessenten mittleren Einkommens einen Wohnungskauf am freien Immobilienmarkt inzwischen nicht mehr leisten.

Mit der Ermöglichung von Bauherrengemeinschaften können also die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB definierten Ziele der Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens erreicht werden.

Die Stärkung und Ermöglichung gemeinschaftlicher Wohnformen ist deshalb seit einigen Jahren auch ein wichtiges Ziel und städtebauliches Instrument der Wohnraumpolitik vieler Kommunen geworden. Mit den Bauplatzvergaberichtlinien des Loses 3 möchte die Stadt Renningen in diesem Bereich nun ebenfalls einen wohnungsbaupolitischen Akzent setzen, ohne jedoch andere Bewerber vom Auswahlverfahren auszuschließen.

Da private Interessenten, die sich ggf. zu einer Bauherrengemeinschaft zusammenschließen möchten nach Bekanntwerden der verfügbaren Grundstücke Gelegenheit gegeben werden muss, sich als Interessengemeinschaft für eine gemeinsame Bewerbung zu finden, ist die Bewerbungsfrist beim Vergabelos 3 ausreichend lang zu bemessen. Die Verwaltung schlägt hier 8 Wochen vor. Ab dem Bekanntwerden der Vergaberichtlinien mit öffentlicher Beratung im Verwaltungsausschuss haben Interessenten damit rund $\frac{1}{4}$ Jahr Zeit, sich zu finden.

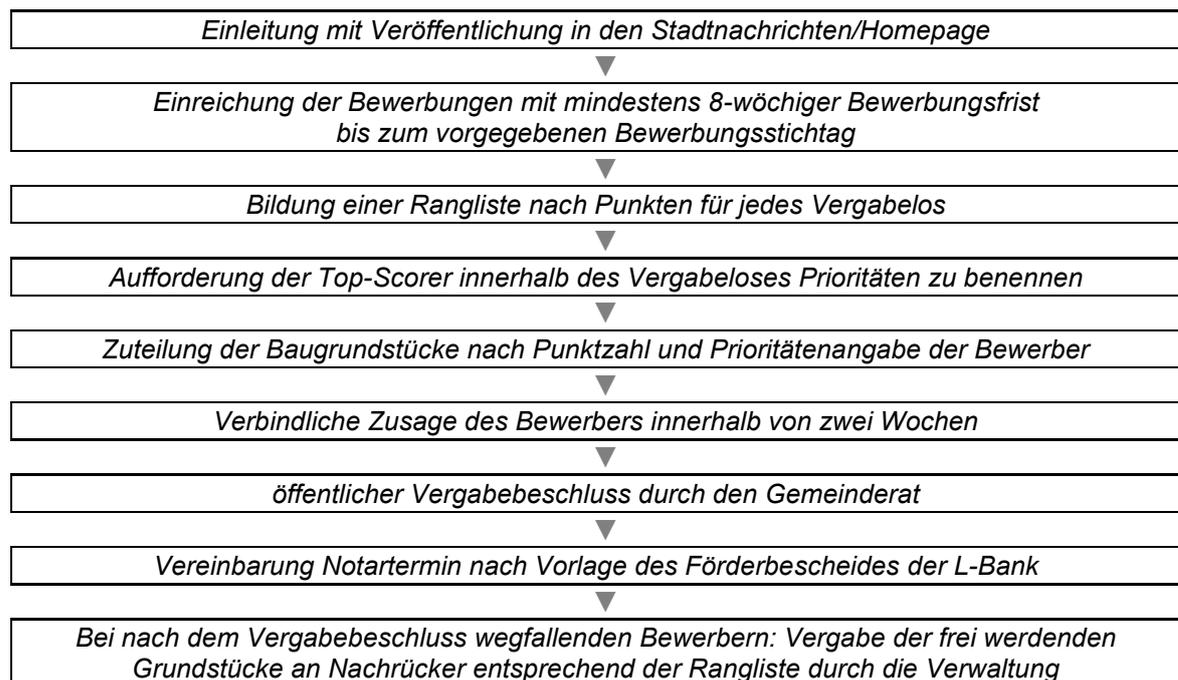
Sonstige Bestimmungen für beide Vergabelose:

- Aus Gründen des Klimaschutzes wird für alle Bauvorhaben auf den zum Verkauf stehenden Grundstücken der energetische Mindeststandard „KfW-Effizienzhaus 55“ verpflichtend vorgegeben.
- Es besteht eine Verpflichtung zur bezugsfertigen Herstellung der Wohngebäude spätestens vier Jahre nach der allgemeinen Baufreigabe für private Baumaßnahmen im Neubaugebiet.
- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in zwei Kaufpreisraten (1. Rate vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags, 2. Rate zum 30.09.2022)
- Die Erfüllung der für die Zuteilung maßgeblichen Vergabekriterien, die zum Zeitpunkt der Bewerbung noch nicht erfüllt sind sowie die sonstigen Verpflichtungen werden mit Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten sowie Nachzahlungsverpflichtungen und Vertragsstrafen im rechtlich zulässigen Rahmen abgesichert.

3. Bewerbungs- und Vergabeverfahren

Das Bauplatzbewerber-Management wird in Anbetracht der sehr hohen Nachfrage, zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Gewährleistung der rechtssicheren Vergabe mit der von Städtetag und Gemeindetag BW empfohlenen und von zahlreichen Kommunen eingesetzten Bauplatzportal „Baupilot“ der Firma BAUPILOT GmbH abgewickelt. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur weiteren Digitalisierung der Verwaltungsdienstleistungen geleistet, sondern vor allem auch die Bearbeitung der Bauplatzanfragen rationalisiert und rechtssicher gestaltet.

Das genaue Vergabeverfahren ist in Ziff. II der Vergaberichtlinien beschrieben. Kurz zusammengefasst ergibt sich folgender Ablauf:



6. Unverbindlicher Zeitplan

Die Ausschreibung des Loses 3 soll bis August 2021 erfolgen. Voraussetzung ist die abgeschlossene rechtliche Prüfung der Vergaberichtlinien im Falle noch vorzunehmender Änderungen durch GR-Beschluss sowie deren digitale Umsetzung durch BAUPILOT.

Ein Beschluss über die Grundstücksvergabe hängt davon ab, ob sich die nach der Rangliste zum Zuge kommenden Bewerber letztlich verbindlich zum Kauf bereit erklären oder ob die Verwaltung wieder frei werdende Baugrundstücke nachträglich weiteren Bewerbern der Rangliste mit erneuter Fristsetzung bis zur Entscheidung anbieten muss. Der Vergabebeschluss im Gemeinderat kann demnach erst dann erfolgen, wenn für alle verfügbaren Baugrundstücke eines Vergabeloses entsprechende verbindliche Erklärungen von Bauplatzbewerbern vorliegen. Nach dem unverbindlichen Zeitplan der Verwaltung kann dies im besten Falle für das Vergabelos 3 in der Sitzungsrunde Januar 2022 der Fall sein.

gez.
Peter Müller
Erster Beigeordneter

gez.
Deborah Berg
Leiterin Abt. Liegenschaften

